



Sygn. akt I CSK 692/09

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)
SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)
SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa reprezentowanego przez Prezydenta
m. W.

przeciwko Przedsiębiorstwu Spedycji Międzynarodowej C.H. W. S.A.

w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 listopada 2010 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 22 maja 2009 r.,

- I. **uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację oraz zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**
- II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5386 (pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powoda – Skarbu Państwa od pozwanego – Przedsiębiorstwa Spedycji Międzynarodowej C. H. W. S.A. kwotę 13.595,85 zł z odsetkami, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo. Powód żądał od pozwanego kwoty 66.972,15 zł tytułem opłaty rocznej za 2006 r. w związku z użytkowaniem wieczystym przysługującym pozwanemu w tym okresie. Istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne są następujące.

Pozwany uzyskał stwierdzenie nabycia w dniu 5 grudnia 1990 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (bliżej określonej w pozwie) w decyzji Wojewody [...] z dnia 31 grudnia 1996 r. Nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa, a prawo użytkowania wieczystego przysługuje pozwanemu w okresie 99 lat. W listopadzie 2000 r. Starosta Powiatu [...] wypowiedział użytkownikowi wieczystemu wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i ustalił jej nową wysokość w kwocie 66.972,15 zł. W dniu 15 marca 2006 r. pozwany sprzedał użytkowanie wieczyste innemu podmiotowi. Opłata roczna za 2006 r. nie została zapłacona.

W ocenie Sądu Rejonowego, roszczenie o zapłatę opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego powstaje z początkiem każdego kolejnego roku kalendarzowego trwania prawa. Opłata ta jest ekwiwalentem korzystania z gruntu (art. 238 k.c.), toteż krótsze korzystanie z tego prawa niż jeden rok uzasadnia jej proporcjonalne zmniejszenie. Skoro w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się proporcjonalne zmniejszenie opłaty w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, to takie samo rozwiązanie należy przyjąć również w razie zbycia tego prawa w ciągu roku kalendarzowego. W rozpoznawanej sprawie pozwany powinien być zatem obciążony opłatą roczną jedynie za okres od dnia 1 stycznia 2006 r. do dnia 15 marca 2006 r. (74 dni), tj. za czas faktycznego wykonywania prawa użytkowania wieczystego, pozostała część opłaty rocznej obciąża już nabywcę.

W wyniku apelacji powoda Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanego na rzecz powoda pełną opłatę roczną za 2006 r., tj. kwotę

66.972,15 zł. Sąd drugiej instancji uznał, że przepisy ustawy o u.g.n. regulujące uiszczenie opłaty rocznej stanowią regulację szczególną w odniesieniu do przepisów k.c. Zobowiązanie do zapłaty tej opłaty z góry za cały rok (tj. do dnia 31 marca każdego roku, art. 71 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, j.t.: Dz. U. z 2001 r. nr 14, poz. 147 ze zm., cyt. dalej jako „u.g.n.”) świadczy o tym, że obowiązek zapłaty powstaje w każdym roku, w którym istniało użytkowanie wieczyste, niezależnie od okresu istnienia tego prawa. Opłata roczna ma zatem charakter niepodzielny, niezależny od rzeczywistego trwania tego prawa w ciągu roku. Z przepisu art. 238 k.c. nie wynika, że opłata roczna jest proporcjonalna do okresu trwania prawa użytkowania wieczystego i podlega zredukowaniu, gdy w danym roku kalendarzowym czas korzystania z tego prawa pozostaje krótszy niż 12 miesięcy. Przepis ten ma na celu przede wszystkim zapobieganie uiszczaniu opłat z góry za cały okres trwania prawa, tj. ogólnej sumy opłat rocznych. Wprowadzenie przez ustawodawcę art. 71 ust. 6 u.g.n. nie przemawia na rzecz stanowiska odmiennego, ponieważ przepis ten stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 71 ust. 4 u.g.n. i nie może być w związku z tym rozciągany na inne sytuacje.

W apelacji powoda podniesiono zarzuty naruszenia art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i ust. 4 zd. 1 u.g.n. poprzez ich błędną wykładnię. W obszernym wywodzie prawnym, uzasadniającym te podstawy kasacyjne, skarżący starał się wykazać odmienną interpretację tych przepisów. Wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji powoda w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Spór dotyczy opłaty rocznej w związku z istnieniem prawa użytkowania wieczystego za 2006 r., toteż podstawowe znaczenie dla rozstrzygnięcia będzie miał stan prawny ukształtowany jeszcze przed zmianą art. 71 u.g.n., tj. przed dniem 22 października 2007 r. (Dz. U. z 2007 r. Nr 173, poz. 128). Obie strony sporu bronią odmiennych interpretacji art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n. Powód (właściciel gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste) przedstawia argumentację mającą przemawiać za stanowiskiem zakładającym niemożność redukcji opłaty rocznej przewidzianej za określony rok kalendarzowy w razie zbycia w tym czasie

prawa użytkowania wieczystego. Skarżący (b. użytkownik wieczysty) broni stanowiska, zgodnie z którym przewidziana (za rok 2006) opłata roczna powinna być jednak zmniejszona (zredukowana) odpowiednio do okresu przysługiwania (wykonywania) prawa użytkowania wieczystego przed zbyciem tego prawa innemu podmiotowi. Dla umotywowania obu stanowisk powtarzane są w zasadzie te argumenty, które były już podnoszone w literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego przede wszystkim w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Należy stwierdzić, że do czasu przyjęcia w art. 71 ust. 6 u.g.n. wyraźnej regulacji dotyczącej proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej w razie wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego (w związku z przekształceniem tego prawa w prawo własności) w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmowano odmienne interpretacje dotyczące tego, czy uzyskującego prawo własności obciąża obowiązek zapłaty opłaty rocznej w niezmienionej wysokości, czy też opłata taka powinna zostać jednak pomniejszona odpowiednio do czasu trwania użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym.

Ten pierwszy nurt interpretacyjny pojawił się np. w wyroku Sądu Najwyższego z 15 lutego 2002 r., V CA 2/02 (OSNC 2003, z. 1, poz. 12), w którym stwierdzono, że z art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i 4 u.g.n. wynika wola ustawodawcy nadania opłatom za korzystanie z prawa użytkowania wieczystego wyłącznie charakteru opłat rocznych i to niezależnie od możliwości wygaśnięcia tego prawa w ciągu roku. Zdaniem Sądu, uiszczenie opłaty w zasadzie nie podlegają zwrotowi, obowiązek taki nie powstaje także w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego (...) (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 120, poz. 1299 ze zm.). W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 września 2003 r., II CKN 419/01 (OSNC 2004, z. 10, poz. 165) stwierdzono, że z chwilą przekształcenia w trakcie roku kalendarzowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uiszczona opłata roczna nie jest świadczeniem nienależnym w części przypadającej za okres po przekształceniu. Dla odmiennej wykładni art. 238 k.c. i art. 71 ust. 4 u.g.n. nie stanowi dostatecznego uzasadnienia teza o nierozzerwalnym związku obowiązku ponoszenia opłaty z rzeczywistym czasem

trwania użytkowania wieczystego. Analizując szerzej treść art. 238 k.c., Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 listopada 2003 r., IV CK 249/02 (niepubl.) wyjaśnił, że opłaty roczne nie są proporcjonalne do okresu trwania użytkowania wieczystego w określonym roku kalendarzowym i nie podlegają stosownemu obniżeniu w razie korzystania przez użytkownika ze swego prawa krócej niż 12 miesięcy. Treść art. 238 k.c. pozwala przyjąć, że termin zapłaty opłaty rocznej (z góry – do dnia 31 marca każdego roku; art. 71 ust. 4 u.g.n.) przewidziano w oderwaniu od okresu trwania umowy w danym roku kalendarzowym, a istotne pozostaje tylko istnienie użytkowania wieczystego w tym roku kalendarzowym. W uzasadnieniu tego wyroku Sąd dostrzegł jednak – kształtującą się w innych orzeczeniach – tendencję do łagodzenia rygoryzmu płatności opłat rocznych wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego żądanie przez właściciela gruntu pełnej opłaty rocznej, mimo wygaśnięcia użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym lub niemożności jego wykonywania.

W kilku orzeczeniach Sądu Najwyższego opowiedziano się jednak wyraźnie za możliwością proporcjonalnego zmniejszenia opłaty rocznej stosownie do czasu trwania prawa użytkowania wieczystego w danym roku kalendarzowym. W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., IV CK 244/02 (OSNC 2005, z. 1, poz. 4) przyjęto, że w razie nabycia własności nieruchomości na podstawie przepisów ustawy z dnia 4 września 1997 r. opłata roczna za użytkowanie wieczyste podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania tego prawa. Sąd Najwyższy stanowczo odrzucił taką interpretację art. 238 k.c. i art. 71 u.g.n., z której jakoby miałyby wynikać to, że w razie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, opłata roczna należy się także za tę część roku kalendarzowego, w której dotychczasowy użytkownik jest już właścicielem nieruchomości. Podobne stanowisko wyrażono wcześniej w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2002 r., V CA 2/02 (OSNC 2003, z. 1, poz. 12). W uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 2002 r., I CKN 1516/99 (OSNC 2003, z. 2, poz. 23) przyjęto, że treść art. 238 k.c. i treść przepisów u.g.n. dotyczących ustalania i aktualizacji opłaty rocznej pozwala dostrzec w tej opłacie jednak „swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego (...) z gruntu skarbowego lub samorządowego,

w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego, a przede wszystkim – przez umowę o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste”. To samo stanowisko (z szerszą motywacją prawną) pojawiło się także w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04 (OSNC 2005, z. 5, poz. 74) w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Przyjęto tu bowiem, że opłata roczna za rok, w którym nastąpiło przekształcenie, ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku.

2. De lege lata uregulowano kwestię obowiązku ponoszenia opłaty rocznej tylko w niektórych przypadkach ustania prawa użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego. Od dnia 22 października 2007 r. obowiązuje regulacja, zgodnie z którą w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego za rok, w którym prawo wygasło, podlega zmniejszeniu proporcjonalnie do czasu trwania użytkowania wieczystego w tym roku (art. 71 ust. 6, Dz. U. z 2007 r., nr 173, poz. 1218). Skutek w postaci wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego trafnie tu jednak wiążą się z przekształceniem tego prawa w prawo własności nieruchomości, ale już nie z samym tylko zbyciem użytkowania wieczystego w okresie roku kalendarzowego.

Możliwość odpowiedniego redukowania opłaty rocznej przyjęto także w art. 33 ust. 3 u.g.n. (w brzmieniu sprzed i po dniu 9 grudnia 2004 r.; Dz.U. 2004 r.; nr 261, poz. 2603). Otóż w razie rozwiązania umowy użytkowania wieczystego na podstawie art. 240 k.c. zwraca się m.in. „sumę opłat rocznych wniesionych z tego tytułu za niewykorzystany okres prawa użytkowania wieczystego”. Niezależnie od tego, jak należało rozumieć prawny sens takiego uregulowania (w odniesieniu do całego okresu prawa użytkowania wieczystego, tj. jedynie do „niewykorzystanych”, przyszłych rat powstałego wcześniej użytkowania; tak np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 r., IV CK 244/02, czy także do „niewykorzystanych” rocznych okresów omawianego prawa), nie sposób jednak kategorycznie przyjmować, że dopuszczalność redukcji opłaty rocznej powinna wynikać z wyraźnego przepisu prawa, wprowadzającego odstępstwo od założonej przez ustawodawcę reguły niepodzielności takiej opłaty. Niezbędne bowiem byłoby odpowiednie zweryfikowanie takiego stanowiska w wyniku odwołania się do

prawnego charakteru opłaty rocznej związanej ze stosunkiem użytkownika wieczystego.

De lege lata nie ma wątpliwości co do cywilnoprawnego charakteru opłaty rocznej (także tzw. opłaty pierwszej), wynika ona bowiem ze stosunku cywilnoprawnego, łączącego właściciela z użytkownikiem wieczystym nawet wówczas, gdy źródłem powstania tego prawa rzeczowego (jak w niniejszej sprawie) nie była umowa stron, lecz przepis ustawy (por. decyzję Wojewody Warszawskiego z dnia 31 grudnia 1996 r. stwierdzająca nabycie przez pozwanego prawa użytkowania wieczystego z dniem 5 grudnia 1990 r.). Cywilnoprawny charakter opłaty implikuje z kolei zasadniczą kwestię, czy opłatę tę można zaliczyć do ogólnej, dogmatyczno-prawnej kategorii „wynagrodzenia” (odpłatności) w prawie cywilnym, stanowiącego odpowiedni ekwiwalent powiązany z określonymi atrybutami prawa użytkowania wieczystego.

Wskazany wcześniej, drugi nurt orzecznictwa i piśmiennictwa trafnie odpowiada pozytywnie na to pytanie, dostrzegając w opłacie rocznej swoisty ekwiwalent pieniężny za możliwość korzystania przez użytkownika wieczystego, z wyłączeniem innych osób, z nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa lub samorządowej, w granicach określonych przez ustawę i zasady współżycia społecznego oraz umowę o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste (prawnorzeczowy stosunek użytkowania wieczystego w razie powstania tego prawa ex lege). Podstawą prawną obowiązku uiszczania opłaty rocznej jest umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (art. 238 k.c.; por. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2004 r., III CZP 47/04). Skoro opłata roczna (niezależnie od sposobu ustalenia jej wysokości) pozostaje odpowiednio skorelowana właśnie z możliwością korzystania przez użytkownika wieczystego z nieruchomości gruntowej (niezależnie jednak od tego, czy podmiot uprawniony wykonuje takie prawo podmiotowe i istotnie z gruntu korzysta, por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 244/08, niepubl.), a samo użytkowanie wieczyste ze swej istoty pozostaje prawem czasowym (art. 236 k.c), nie sposób wymagać tego, aby użytkownik wieczysty był zobligowany uiszczać na rzecz właściciela gruntu opłatę roczną także za ten okres roku kalendarzowego, w którym nie przysługuje mu już to prawo. Oznacza to konieczność odpowiedniego,

jurydycznego skorelowania wysokości opłaty rocznej, do której uiszczenia zobligowany został użytkownik wieczysty w danym roku kalendarzowym, z rzeczywistym okresem przysługiwania mu omawianego prawa rzeczowego.

3. Koncepcję tzw. niepodzielności opłaty rocznej, tj. niezależnienia jej rozmiaru od czasu trwania użytkowania wieczystego w ciągu roku kalendarzowego, jest mało klarowna także z dogmatycznego punktu widzenia. Po pierwsze, opłata roczna nie jest przecież świadczeniem niepodzielnym w rozumieniu art. 379 § 2 k.p.c. Po drugie, wspomniana „niepodzielność” mogłaby być rozumiana jedynie w ujęciu podmiotowym, skoro w ciągu danego roku kalendarzowego mogłoby dojść do zmiany podmiotu uprawnionego (art. 232 k.c.), a obowiązek uiszczenia opłaty rocznej w pełnym zakresie miałby obciążać zawsze podmiot zachowujący status użytkownika wieczystego przynajmniej na początku roku kalendarzowego. Po trzecie, wspomniana koncepcja „niepodzielności” opłaty rocznej w aspekcie podmiotowym pozwala na stwierdzenie, że u jej podstaw leży założenie o jakby gwarancyjnej funkcji tej opłaty, skoro ponosi ją jedynie pierwszy (w danym roku kalendarzowym) użytkownik wieczysty, a właściciel gruntu nie ma żadnego wpływu na obrót prawem użytkowania wieczystego. Po czwarte, eksponowanie „niepodzielności” opłaty rocznej usuwa nietrafnie na plan dalszy zasadniczą kwestię prawną, jakimi elementami stosunku użytkowania wieczystego należy wiązać opłatę roczną, tj. z danym ustanowieniem tego prawa (opłata „za ustanowienie użytkowania”), czy z możliwym czasem korzystania z gruntu przez uprawnionego.

4. Warto jeszcze zwrócić uwagę na obserwowane zjawisko postępującej komercjalizacji prawa użytkowania wieczystego w ostatnim okresie. Jeżeli jeszcze w zamyśle twórców ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce w miastach i osiedlach (j.t. Dz.U. z 1969 r., nr 22, poz. 139 ze zm.) prawo użytkowania wieczystego gruntów miało stanowić „formę prawną taniego udostępnienia gruntów państwowych pod budownictwo mieszkaniowe” (tak też np. uzasadnienie uchwały z dnia 8 grudnia 2003 r. III CZP 47/04), to obecna, wyraźna tendencja do stałego, sukcesywnego podnoszenia (aktualizacji) opłat rocznych i intensyfikacja obrotu prawem użytkowania wieczystego (art. 232 k.c.) oznacza z pewnością

znaczące odejście praktyki gospodarczej (i samej praktyki właścicieli gruntów) od wspomnianych założeń ustawodawczych. Co więcej, w obrocie prawnym między przedsiębiorcami (jak w rozpoznawanej sprawie) obrót prawem użytkownika wieczystego, powiązane z koniecznością uiszczenia opłat rocznych (art. 238 k.c.), stanowi istotny element kalkulacji ekonomicznej.

W sporze o prawną dopuszczalność de lege lata redukcji opłaty rocznej stosownie do okresu korzystania z nieruchomości gruntowej przez użytkownika wieczystego nie może jednak mieć decydującego znaczenia względ na sytuację prawną właściciela gruntu uprawnionego do uzyskania opłaty rocznej (wierzyciela). Niewątpliwie właściciel gruntu (z wielu powodów) zainteresowany jest uzyskaniem pełnej opłaty rocznej już w pierwszym kwartale danego roku (verba legis: „w terminie do dnia 31 marca każdego roku, z góry za dany rok”) niezależnie od późniejszych, ewentualnych zmian użytkowników wieczystych (art. 232 k.c.). Jednakże wspomniany interes prawno-ekonomiczny właściciela (wierzyciela opłaty rocznej) nie może przemawiać za taką interpretacją art. 238 k.c i przepisów u.g.n. dotyczących opłaty rocznej, z której wynikałaby jak gdyby gwarancyjny (dla właściciela) jej charakter (obowiązek zapłaty opłaty przez podmiot mający status prawny użytkownika wieczystego w początku danego roku kalendarzowego i wyłączenie proporcjonalnej redukcji opłaty w razie zbycia prawa użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego). Jednocześnie należy stwierdzić, że zbycie użytkownika wieczystego przez pierwotnego użytkownika wieczystego w ciągu roku kalendarzowego nie ogranicza możliwości prawnej uzyskania należności z tytułu opłaty rocznej od nabywcy użytkownika wieczystego. W literaturze i orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. np. wyrok z dnia 16 grudnia 199 r., II CKN 639/98, OSNC 2000, z. 6, poz. 121) trafnie bowiem przyjmuje się, że obowiązek zapłaty opłaty rocznej jest ściśle związany z prawem użytkownika wieczystego i obciąża każdorazowego użytkownika wieczystego.

Jeżeli zatem zobowiązanie do zapłaty opłaty rocznej należy ujmować jako element prawnorzeczowego stosunku użytkownika wieczystego (art. 233 k.c., art. 238 k.c.), to zobowiązanie takie można zaliczyć z pewnością do kategorii tzw. zobowiązań realnych obciążających z woli ustawodawcy każdego nabywcę prawa użytkownika wieczystego w okresie roku kalendarzowego (art. 238 k.c.). Jest to

wystarczający i ogólny tytuł do żądania przez wierzyciela uiszczenia stosownej części opłaty rocznej także od nabywcy użytkowania wieczystego. W każdym razie w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste mogły być umieszczone odpowiednie klauzule umowne dotyczące obowiązku zapłaty opłaty rocznej w razie zbycia użytkowania w ciągu roku kalendarzowego.

Z przedstawionych względów należało podzielić - przy przyjęciu innej argumentacji prawnej - podniesione w skardze kasacyjnej pozwanego zarzuty naruszenia art. 238 k.c. i art. 71 ust. 1 i ust. 4 u.g.n. Istniały zatem podstawy do uchylenia zaskarżonego wyroku i oddalenia apelacji strony powodowej (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).